

物业服务合同

甲方（委托人）：平顶山市城乡一体化示范区综合办公室



乙方（受托人）：平顶山市慧通物业服务集团有限公司



签订时间：2026年3月30日

签订地点：平顶山市城乡一体化示范区

1

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其他法律、法规的相关规定，在协商一致的基础上，就甲方委托乙方对平顶山市城乡一体化示范区管理委员会（院内）进行物业服务相关事宜签订本合同，并共同遵守。

一、委托管理物业的基本情况

1.1 物业名称：平顶山市城乡一体化示范区管理委员会（院内）物业服务。

1.2 物业位置：平顶山市新城区宏图路路段（城乡一体化示范区院内）。

1.3 物业建筑面积：保洁面积约15600平方米，绿化养护面积21100平方米，室外道路及停车场面积23800平方米。

二、委托管理期限

甲方委托乙方管理本合同物业的期限为1年，自2026年4月1日起至2027年3月31日止。

三、甲方委托乙方物业管理服务事项

3.1 物业公共部分的维护和管理，具体为：院内环境清洁卫生保洁、绿化养护、水电综合维修、会务服务及管理（包括楼栋（间）、走廊、门厅、卫生间、开水间、杂物间、配电房、多功能群艺馆、会议室、室外广场、道路、停车场），

2

以及甲方临时指定的服务内容。

3.2 物业公共设施、设备的操作运行、值班、维护、保养，具体为：给排水系统、高低压配电及照明系统、暖通空调系统、弱电系统。

3.3 负责物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运和雨、污水管道的检查疏通等；垃圾处理费用乙方承担。

3.4 负责各类大、中、小型会务服务，并在集中办公区资源整合的基础上，完成各类大中型活动。

3.5 负责各种照明灯具、用水点阀门的维护及材料（材料由甲方提供）更换。

3.6 负责物业区域内公共绿化的养护和管理。

3.7 负责物业区域内的消防安全。对物业区域内的消防情况进行不间断的巡查监控，防止火灾的发生。

3.8 负责协助甲方水池、水箱清洗的管理和组织工作。

3.9 负责物业区域内各办公室调整时协助搬迁、清扫等保障工作，调整后公共区域清洁、综合布线（不含材料）等。

3.10 负责卫生间卫生用品的更换（卫生用品由甲方提供）。

3

3.11 负责物业区域内的各类工程施工的安全、文明施工等日常管理工作的。

3.12 打扫卫生的工具、用具、垃圾袋等消耗用品由乙方购买并承担费用，不详之处，以投标文件为准。

四、委托管理物业的移交

自本合同生效之日起7日内，双方办理本合同物业的相关交接收手续。

五、物业管理服务报酬及支付方式

5.1 乙方受托管理物业的报酬总计为：人民币 548400 元（大写：伍拾肆万捌仟肆佰元整）。

5.2 甲方在收到乙方开具的符合财务、税务规定的票据后，按约定向乙方支付每月的物业管理服务费。

5.3 报酬的支付：甲方在次月 20 日前向乙方支付上一月的物业管理服务费。

5.4 甲方的付款方式为：银行转账。

六、甲方权利和义务

6.1 审定乙方制定的物业管理方案和物业管理制度。

6.2 检查、督促乙方物业管理工作的实施及制度执行情况，检查物业人员及数量是否按照招标文件要求到岗到位，

4

如发现人员未到位，甲方每月扣除乙方5000元。

6.3 监督乙方履行物业服务合同，审定乙方提出的物业修缮计划。

6.4 对乙方的物业管理、修缮等情况进行监督、检查及罚款。对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权。

6.5 按本合同约定向乙方支付报酬。

6.6 有权根据物业状况建议乙方及时组织维修和养护。

6.7 有权决定选聘和解聘乙方不符合合同约定或不履行甲方管理的人员。

6.8 甲方根据物业现有条件提供物业管理用房给乙方。

6.9 若乙方管理或人员到位情况达不到合同或招投标文件要求，乙方接到甲方书面整改通知之日起一个月后仍未改观的，甲方有权解除合同；若乙方人员无证上岗操作或违规操作，给甲方造成损失的乙方照价赔偿或修复。

七、乙方权利和义务

7.1 受甲方委托对合同约定物业进行日常管理服务，保证所管辖物业的安全性和完整性。

7.2 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管

理方案和各项规章制度。定期对职工进行安全知识和培训和专业技能培训。

7.3 有权制止损害物业设施或妨碍物业管理的行为。

7.4 征得甲方书面同意后，可选聘专业公司承担本物业的特殊专项管理业务，但不得将该物业的管理责任全部转让给第三方。

7.5 负责编制物业、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修保养计划，经甲方审定后负责组织实施。

7.6 有权要求甲方按合同约定支付物业管理服务费。

7.7 乙方有义务听取甲方的管理意见，并对存在的问题及时给予改进和限期解决。

7.8 保证配置的各类管理人员符合招投标文件要求及法律法规等规定，具备上岗资格。

7.9 乙方配置人员工作所需的设备、工具由乙方负责提供。

7.10 乙方向甲方承接物业时，应当与甲方办理物业验收手续。

7.11 本合同终止前，保证在一个月内向甲方办理物业管理档案资料及相关设施、设备台账、运行记录、维护记录

移交工作。

7.12 在本合同期间，因乙方提供的物业服务或乙方的工作人员造成的人身伤害、财物损失，乙方承担全部法律责任和经济损失，甲方不承担任何责任。如乙方逃避责任给甲方带来负面影响的情况，甲方将扣除乙方六个月的劳务费。

7.13 乙方不得改变物业管理区域内公共建筑和共用设施的用途。乙方确需改变物业管理区域内建筑和设施用途的，应当提请甲方书面同意后，由甲方或委托乙方依法办理有关手续。

7.14 乙方不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害甲方利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得甲方的同意。乙方应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

八、物业管理服务质量标准

乙方保证其提供的物业管理服务达到如下质量标准：

8.1 建筑物公共场地的顶、墙、地清洁、保养和垃圾清运及时；公共绿化的养护和管理要及时；需配备绿化、保洁等相关事宜的专业工具，若树木因管护不当死亡、枯枝等现象，乙方无偿更换，恢复原状。

7

8.2 负责会议服务的准备、实施和会后会场的清理。负责会议所需要的设备、设施的运行管理、调试等。负责会场的物品摆放、清洁、消毒和弃置物的收集等。

8.3 定期或根据特殊情况进行做好消毒、消杀工作，消毒、消杀工作彻底、细致。

8.4 建筑物公共水池、水箱根据年度维修保养计划，按时协助做好清洗、消毒工作。

8.5 化粪池、排水管道及时检查，不出现堵塞、溢满等现象。

8.6 运转设备按时保养，不出现锈蚀、卡死、超磨损等现象；给排水管道、定期检查，不出现渗漏、锈蚀。

8.7 建筑物内照明（含应急照明）、公共场地路灯、泛光照明、公共设施、公共部位随坏随修。

8.8 定时开关公共照明和楼外泛光灯，检查用水点阀门开关情况，杜绝长明灯、长流水现象。

8.9 协助相关部门做好消防年检工作。

8.10 乙方向甲方作出的服务承诺及制定的服务细则，作为物业服务合同的组成部分。

8.11 乙方工作人员应服从甲方管理，不得顶撞、出言不

8

遇，有违反者甲方可给予乙方罚款或对相关人员给予辞退的建议（乙方在规定时间内更换人员）。

九、甲方其他服务要求：

9.1 甲方对一些重要岗位的设置、人员录用与管理和一些重要的管理决策有直接参与权与审批权。为保持稳定，重点区域配置的关键岗位人员清洁人员全年交换率不超过10%。

9.2 乙方对所录用人员要严格政审，签订劳务合同，购买意外保险，保证录用人员没有刑事犯罪记录、有上岗资格证。乙方员工按岗位要求统一着装、言行规范，要求注意仪容仪表、公众形象，一些公众岗位录用人员年龄、体型、身高要有规定。

9.3 乙方工作人员应服从甲方管理，不得顶撞、出言不逊，有违反者甲方可给予乙方罚款500-1000元或对相关人员给予辞退的建议（乙方在规定时间内更换人员）。

9.4 乙方每季度以书面形式向甲方公示费用明细；每季度盘点报告准时上报。

9.5 有会议需加班时，乙方应积极安排人员加班。

9.6 乙方应每季度采取走访、座谈会、问卷调查等形式

与业主或使用人进行沟通，倾听业主意见。

9.7 乙方办公费用中的易耗品由乙方承担，不纳入项目中标费用。

十、违约责任

10.1 甲方无正当理由不按合同约定支付物业管理服务费的，按应付款项的同期银行贷款利率向乙方支付违约金。

10.2 乙方违反合同约定，未完成约定管理目标和达到管理质量标准，乙方应按照委托管理报酬总额的3%向甲方支付违约金。经甲方告知后乙方在规定时间内拒不改进或者在限期内未予以解决的，甲方有权单方解除合同。因此给甲方造成经济损失的，乙方应承担原价赔偿责任。

10.3 乙方未能按招标文件要求，投标文件承诺及本合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方承担全部赔偿责任。

10.4 乙方违反本合同第3条或第8条约定的，应按照委托管理报酬总额的3%向甲方支付违约金，对甲方超出违约金部分的损失，乙方还应承担赔偿责任。

十一、违约条款及处罚措施

11.1 若因乙方管理或人为因素，造成损失，导致出现

重大事故或造成重大不良影响的，根据实际情况进行处罚。

11.2 按照乙方的管理制度，甲方随时督查，有违反者甲方可对乙方下达整改通知或作出相应处罚。

11.3 乙方必须严格遵守 2026 年物业招标内容开展工作。

11.2 乙方负责本公司员工的工资和各项福利待遇，乙方发生的任何纠纷和任何安全事故，均与甲方无关，由乙方全部承担。

11.3 发现员工监守自盗，捡到物品不及时上交的，查明原因后，立即开除。

11.4 其他合同未尽事宜，按照有关规定执行。

十二、合同的变更与解除

12.1 本合同履行期间，经协商一致，甲乙双方可以变更本合同的相关条款。

12.2 出现以下情形之一，甲乙双方可以解除本合同：

12.2.1 双方协商一致；

12.2.2 法律规定或者本合同约定的其他可以解除本合同的情形。

12.3 出现以下情形之一的，甲方有权解除本合同：

12.3.1 乙方不履行或者不完全履行本合同约定，经甲方要求乙方采取整改或补救措施后，仍不符合合同约定的。

12.3.2 乙方将物业的管理责任全部转让给第三方承担的。

12.3.3 乙方无正当理由，停止或放弃为甲方提供物业服务持续 3 个工作日以上，并在甲方要求时限内仍未改正的。

12.3.4 乙方擅自改变物业管理区域内按照规划建设建设的公共建筑和共用设施用途的。

12.3.5 乙方擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害甲方利益的。

12.3.6 乙方擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

12.4 如甲方无正当理由不按照本合同约定支付费用，并在乙方要求的时限内仍未支付的，乙方有权书面通知甲方后解除合同。

十三、争议的解决

因履行本合同发生纠纷，双方应协商解决，协商不成的，双方同意向平顶山仲裁委员会提起仲裁。

十四、通知及送达

14.1 双方在履行本合同过程中发出的全部通知，均须采取书面形式，送达地址为双方在本合同上填写的地址。

14.2 甲方为履行本合同的指定联系人：陈召，联系电话为：0375-2580005，乙方为履行本合同的指定联系人为：陈延明，联系电话为：18803756166。

十五、合同生效及其他

15.1 本合同一式两份，甲方持壹份，乙方持壹份，具有同等法律效力。

15.2 本合同自甲乙双方签字盖章之日生效。

15.3 本合同未尽事宜由双方协商解决或签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同不一致的以补充协议为准。

甲方：（盖章）平顶山有城乡建设示范区综合办公室

法人或委托人：

电话：13903906228



2026年3月30日

乙方：（盖章）平顶山有城乡建设示范区综合办公室

法人或委托人：

电话：18803756166



2026年3月30日

通讯地址：河南省平顶山市示范区西太平小区20号楼1单元2楼西户

元2楼西户

社会信用代码：91410400MA9KJT5M6Y

开户银行：中国工商银行股份有限公司平顶山华鹰支行

账号：1707021009200192685